



Ольга Александровна Жаркова

*доцент кафедры правовой охраны окружающей среды
юридического факультета СПбГУ, кандидат юридических наук*

o.a.zharkova@spbu.ru

ЛИБЕРАЛИЗАЦИЯ ПРИНЦИПА ЕДИНСТВА СУДЬБЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ ЗЕМЕЛЬНОГО КОДЕКСА РФ

В статье анализируется новая редакция ст. 35 и 39.20 Земельного кодекса РФ. С 1 марта 2015 г. законодатель отказался от императивного подхода в вопросах определения пропорций в правах на земельный участок владельцев объектов недвижимости и допустил определенную диспозитивность в решении этого вопроса. Собственники объектов недвижимости могут теперь определять объем своих прав на земельный участок, опираясь на договор, а не только на норму права.

Ключевые слова: здание, сооружение, помещение, земельный участок, переход прав, доли в праве собственности

Провозглашенный в 2001 г. Земельным кодексом (ЗК) РФ принцип единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости создал весьма серьезные проблемы в сфере оборота недвижимости. При этом до июня 2007 г. определенное отступление от этого принципа допускалось, поскольку положения ГК РФ в этой части не сразу были приведены в соответствие с нормами ЗК РФ и, несмотря на то что в соответствии со ст. 35 ЗК РФ отчуждение объекта недвижимости допускалось только вместе с земельным участком, принадлежащим продавцу здания на праве собственности, положения ст. 273 и 552 ГК РФ носили диспозитивный характер.

То есть в соответствии с нормами ГК РФ стороны договором могли предусмотреть, что к покупателю здания переходит не право собственности на земельный участок, а иное право. На тот момент широкое распространение получили сделки, когда с покупателем здания заключался договор аренды земельного участка, а еще чаще — части земельного участка. Однако в 2007 г. были внесены изменения в ГК РФ, касающиеся приведения его норм в соответствие с нормами ЗК РФ¹, после чего ст. 552 ГК РФ из диспозитивной превратилась в императивную. Теперь в соответствии с этой статьей при переходе прав на здание, если земельный участок у продавца здания находится на праве собственности, к покупателю должно перейти право собственности на земельный участок, если федеральным законом не предусмотрено иное (ранее — «если договором не предусмотрено иное»).

При этом принцип единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости создавал проблемы не только в случае перехода прав на земельный участок при переходе прав на объект недвижимости (ст. 35 ЗК РФ), но и в случае оформления прав на земельный участок собственниками объектов недвижимости (ст. 36). Сложности возникали прежде всего с определением пропорций в правах на земельный участок владельцев объектов недвижимости. В этом плане можно выделить следующие наиболее характерные ситуации.

Если на земельном участке расположен объект недвижимости, находящийся в долевой собственности, то при оформлении прав на земельный участок доли в праве собственности на него должны обязательно быть пропорциональны долям в праве собственности на объект недвижимости. Норма носила императивный характер и не допускала возможности какого-либо отступления от нее.

На практике это создавало колоссальные проблемы. Например, если у собственников здания земельный участок находился на ограниченном вещном праве и они заключали соглашение о перераспределении долей в праве собственности на объект недвижимости по причине того, что один из них совершил пристройку, то оформить впоследствии право собственности на земельный участок они могли только пропорционально долям в праве собственности на объект недвижимости. Их договоренность о том, что, несмотря на перераспределение долей в праве собственности на здание, пользоваться земельным участком они будут в прежних пропорциях, во внимание не принималась, поскольку ч. 3 ст. 36 ЗК РФ не допускала никакой диспозитивности.

Такой жесткий подход законодателя не был оправдан и не всегда находил поддержку в научной литературе и судебной практике. Это и понятно. Если законодатель посчитал возможным передать регулирование части имущественных отношений от ГК РФ Земельному кодексу, то логично было бы допустить и определенную диспозитивность в этом случае. Например, А.Ф. Ефимов и Н.К. Толчеев указывали, что увеличение одним из собственников своей доли в праве общей собственности на

¹ См.: Федеральный закон от 26.06.2007 № 118-ФЗ «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части приведения их в соответствие с Земельным кодексом Российской Федерации».

строение путем пристройки, надстройки или перестройки суды не рассматривают в качестве основания для дополнительного выделения земельного участка за счет земельных участков, находящихся на праве постоянного (бессрочного) пользования других совладельцев. Такую позицию судов следует поддержать, поскольку другой подход ущемлял бы интересы остальных совладельцев и означал не что иное, как злоупотребление правом, а это входило бы в противоречие с положениями ст. 10 ГК РФ². Высказывание крайне спорное с точки зрения действовавшего законодательства, хотя, возможно, и справедливое. Но, скорее, такой подход применим был к определению порядка пользования земельным участком собственниками здания, а не к оформлению прав на него.

Аналогичным образом решался вопрос и при оформлении прав на земельный участок собственниками вторичных объектов недвижимости — помещений. Собственники помещений могли (именно могли, а не должны, в отличие от собственников первичных объектов недвижимости) оформить права на земельный участок только пропорционально площади помещений.

Однако ситуация изменилась со вступлением в силу 1 марта 2015 г. новой редакции ЗК РФ³. На смену ст. 36 пришла ст. 39.20, которая от строго императивного определения пропорций в оформлении прав на земельный участок перешла к диспозитивному принципу. В соответствии с ч. 10 ст. 39.20 ЗК РФ размер долей в праве общей собственности или размер обязательств по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора должны быть соразмерны долям в праве общей собственности на здание, сооружение или помещения в них. Отступление от этого правила возможно с согласия всех правообладателей здания, сооружения или помещений в них либо по решению суда.

Норма, безусловно, заслуживает похвалы за свой гибкий подход, но одно положение в ней все же вызывает недоумение. Речь идет о выражении «размер обязательств по договору аренды с множественностью лиц на стороне арендатора». По всей видимости, законодатель подразумевал под этим размер арендной платы, однако ставить знак равенства между размером арендной платы и размером обязательств по договору аренды не совсем корректно.

Следует отметить, что помимо проблем с оформлением прав на земельный участок собственниками объекта недвижимости, порожденных принципом единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости, возникли и сложности, связанные с абсолютизацией этого принципа и, по существу, не имеющие к нему отношения. Речь идет прежде всего о распространении принципа единства на случаи оформления прав на земельный участок собственниками самостоятельных первичных объектов недвижимости — зданий, сооружений, когда, например, собственник двух объектов недвижимости продавал один из них и вместе с ним передавал долю в праве собственности на земельный участок, не пропорциональную площади

² См.: Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. Земельные споры. М., 2011. С. 171.

³ См.: Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

передаваемого по договору купли-продажи здания. В таком случае Росреестр обычно отказывал в регистрации перехода права собственности на здание по причине нарушения этого пресловутого принципа. ВАС РФ такой подход Росреестра раскритиковал, указав, что доли в праве собственности определяются в этой ситуации по договоренности собственников объектов недвижимости. При наличии спора о размерах долей они устанавливаются судом пропорционально гипотетическим площадям земельных участков, необходимым для эксплуатации расположенных на них объектов недвижимости, а если это невозможно — пропорционально площади застройки под объектами недвижимости, а также исходя из принципов разумности и справедливости⁴.

Подобный подход ВАС РФ не нашел отражения в новой редакции ЗК РФ: в ч. 10 ст. 39.20 отход от этого принципа предусмотрен только в отношении собственников долей в праве собственности на здание или собственников вторичных объектов недвижимости — помещений. Это объяснимо. Применение принципа единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости в подобной ситуации выглядит совершенно абсурдно, и если практика Росреестра не изменится, то доказывать неправомерность его позиции в суде можно будет со ссылкой на ч. 10 ст. 39 ЗК РФ.

Следует отметить также, что принцип единства судьбы земельного участка и объекта недвижимости не применяется и при разделе земельного участка, на котором находятся здания, сооружения. Под каждым из зданий может быть выделен земельный участок, площадь которого не соответствует площади расположенного на нем объекта. В этом случае будет применяться принцип свободы договора, ограниченный, однако, требованиями Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» к минимальным и максимальным размерам земельного участка.

Текст ст. 35 ЗК РФ, являющейся квинтэссенцией принципа единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости, в связи со вступлением в силу новой редакции Кодекса изменился мало. Однако в п. 4 этой статьи был добавлен новый абзац, который может свидетельствовать о подтверждении исключения из данного принципа, содержащегося в этой норме и до 1 марта 2015 г.

В соответствии с п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением отчуждения части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка. Термин «часть здания, которая не может быть выделена в натуре» означает в данном случае помещение.

Таким образом, в ст. 35 ЗК РФ содержится три модели перехода прав на земельный участок и объект недвижимости, когда земельный участок находится на праве собственности. Во-первых, отчуждение здания и земельного участка возможно только вместе. Во-вторых, отчуждение доли в праве собственности на здание возможно только вместе с отчуждением пропорциональной доли в праве собственности на

⁴ См.: определение Президиума ВАС РФ от 06.09.2011 № 4275/2011.

земельный участок. И в-третьих, если первичный объект недвижимости — здание переведен во вторичные — помещения (части здания, которые не могут быть выделены в натуре), то буквальное толкование данной нормы позволяет сделать вывод, что отчуждение помещения, если они все находятся в собственности собственника земельного участка, возможно без перехода прав на земельный участок.

Арбитражные суды при разрешении споров, связанных с применением данной нормы, как правило, исходили из буквального ее толкования. Не исключением был и ФАС Северо-Западного округа. В одном из первых решений, связанных с применением п. 4 ст. 35 ЗК РФ, суд указал: «Предметом договора купли-продажи... являлись помещения первого этажа двухэтажного здания, которые не могут быть выделены в натуре вместе с частью земельного участка, в связи с чем продажа помещений без земельного участка не противоречит законодательству и соответствует п. 4 ст. 35 ЗК РФ»⁵.

Однако ВАС РФ такую позицию не поддержал и расширительно истолковал норму п. 4 ст. 35 ЗК РФ, указав, что истец после приобретения в собственность нежилых помещений в здании согласно этой норме вправе претендовать на приобретение в собственность соответствующей части земельного участка⁶. Однако совершенно не ясно, как возможно зарегистрировать переход прав на часть земельного участка и почему ВАС РФ употребил вместо термина «доля в праве собственности на земельный участок» термин «часть», посчитав нужным применить расширительное толкование.

Тем не менее на позицию ФАС Северо-Западного округа мнение ВАС РФ не повлияло⁷. Однако в дальнейшем ВАС РФ подтвердил свою позицию уже в постановлении Пленума, указав, что по смыслу ст. 552 ГК РФ и ст. 35 ЗК РФ лица, приобретшие в собственность помещения в нежилых зданиях, с момента государственной регистрации перехода права собственности на помещения приобретают право на земельный участок, которое принадлежало продавцу помещений в здании⁸. Таким образом, ясно одно: норма п. 4 ст. 35 ЗК РФ вызвала весьма противоречивую судебную практику, хотя сформулирована совершенно однозначно.

Федеральный закон от 26.06.2014 № 171-ФЗ весьма своевременно дополнил п. 4 ст. 35 ЗК РФ еще одним абзацем, что подтвердило подход арбитражных судов, основанный на буквальном толковании этой нормы. Новый абзац звучит следующим образом: «Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением

⁵ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.04.2007 по делу № А13-2905/2006-06.

⁶ См.: постановление Президиума ВАС РФ от 17.02.2009 № 12277/08.

⁷ См.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.02.2012 по делу № А56-15569/2011.

⁸ См.: постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 в ред. постановления Пленума ВАС РФ от 25.01.2013 № 13 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здания, сооружения». В контексте подп. 1 абз. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ из нового абзаца можно сделать следующий вывод. Если земельный участок и помещения находятся в собственности одного лица, отчуждение помещения допускается без прав на земельный участок (но возможно и с долей в праве собственности на земельный участок по выбору продавца). Если же у собственников помещений уже оформлено право долевой собственности на земельный участок, отчуждение помещения возможно только вместе с долей в праве на земельный участок. И единственное, что вызывает сомнение в формулировке нового абзаца, — это упоминание о возможности отчуждения части здания, сооружения наряду с отчуждением помещения, в отличие от абз. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ, где говорится об отчуждении части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре.

Федеральный закон № 171-ФЗ внес изменения и в ст. 250 ГК РФ, ч. 1 которой с 1 марта 2015 г. стала звучать следующим образом: «При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли... кроме случая... продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении». По содержанию эта норма действительно нужная, поскольку ранее нигде в законодательстве не было закреплено, что если у собственников помещений оформлена долевая собственность на земельный участок, то здесь как раз должен применяться принцип единства земли и недвижимости и доля в праве собственности на земельный участок следует судьбе отчуждаемого помещения, а преимущественное право покупки, закрепленное в ст. 250 ГК РФ, к общей собственности на земельный участок не применяется. в противном случае налицо было бы незаконное ограничение распоряжения помещением его собственником. Но, вводя эту новую конструкцию, законодатель зачем-то еще и указал на возможность отчуждения части здания, сооружения, помещения.

Часть объекта недвижимости не может выступать предметом договора купли-продажи (им может быть только доля в праве собственности), но может быть предметом аренды. В любом случае переход права собственности может быть зарегистрирован только на то, что может являться объектом кадастрового учета. Росреестр в одном из своих писем указывал, что части здания не считаются объектами недвижимости, подлежащими учету в государственном кадастре недвижимости (далее — ГКН). Сведения о части объекта недвижимости вносятся в ГКН только в целях определения пределов действия установленного или устанавливаемого ограничения (обременения) прав и при условии, что такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости⁹. Аналогичной позиции придерживается и Минэкономразвития России, заявляя, что «Гражданский кодекс РФ не предусматривает участие в гражданском обороте части объекта недвижимости в качестве самостоятельного объекта гражданских прав. Государственная регистрация права собственности на часть объекта недвижимости также не предусмотрена

⁹ См.: письмо Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Росреестра» от 07.05.2013 «О направлении разъяснений».

(статьи 1, 26, 27 ФЗ Закона о регистрации)»¹⁰. Пункт 3 ст. 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусматривает особенности регистрации договора аренды части здания, помещения, но нигде в данном Законе нет положения об особенностях регистрации перехода права собственности на часть здания, помещения.

При этом путаница с терминами «часть здания», «доля в праве собственности на здание», «помещение» наблюдается и в судебной практике. В одном из недавних определений ВС РФ разбирается ситуация, когда земельный участок находится в долевой собственности собственников объектов недвижимости и один из собственников заключил договор дарения доли в праве собственности на земельный участок без объектов недвижимости. Росреестр отказал в регистрации договора дарения и прав со ссылкой на п. 4 ст. 35 ЗК РФ — невозможность отчуждения земельного участка без одновременного отчуждения находящихся на нем зданий, принадлежащих дарителю. Суды трех инстанций признали отказ незаконным с весьма странной аргументацией: установленный отмеченной нормой запрет на отчуждение земельного участка, на котором находится здание, без одновременного отчуждения самого здания не распространяется на другую часть земельного участка, не занятую этим зданием¹¹. По всей видимости, такой странный вывод был следствием позиции Верховного Суда, высказанной в 2003 г.¹² В судебной практике имеются случаи, когда суды, ссылаясь на п. 4 ст. 35 ЗК РФ, признают ничтожными сделки купли-продажи части земельных участков, принадлежащих гражданам на праве собственности, так как на отчуждаемой части земельного участка отсутствует здание. Это вызвано неправильным толкованием и применением п. 4 ст. 35 ЗК РФ. Такое высказывание допустимо для 2003 г., тем более что в принципе ясно, о чем идет речь, — земельный участок возможно разделить таким образом, чтобы здание находилось на одном из участков, а второй был бы пустым, и продажа одного из них не будет противоречить принципу единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости. Но позиция, занятая арбитражными судами в рассматриваемом выше споре, выглядит весьма спорной. ВС РФ не согласился с выводом низших инстанций и указал следующее. В случае если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу, сделка по отчуждению части этого земельного участка не может быть совершена без отчуждения части находящихся на этом участке объектов недвижимости¹³. Как видно, речь опять идет об отчуждении части земельного участка и части объекта недвижимости.

Возможность оборота части земельного участка исчезла с принятием ЗК РФ 2001 г. При этом из ГК РФ все упоминания о возможности совершения сделок с частью земельного участка были исключены в 2007 г., когда был принят Федеральный закон № 118-ФЗ, который, как говорилось выше, направлен на приведение норм ГК РФ

¹⁰ Письмо Минэкономразвития России от 26.05.2015 № ОГ-Д23-7475 относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на машино-места.

¹¹ См.: определение ВС РФ от 19.01.2015 № 306-ЭС14-1927 по делу № А49-7984/2012.

¹² См.: обзор судебной практики Верховного Суда РФ за III квартал 2004 г.

¹³ См. там же.

в соответствие с новым ЗК РФ. ВАС РФ впоследствии указывал, что государственная регистрация права собственности на часть земельного участка невозможна¹⁴, и непонятно, почему ВС РФ опять возвращается к этому вопросу.

Что же касается части здания как объекта оборота, то корни этой проблемы, думается, лежат в самом ГК РФ. Дело в том, что до сих пор на законодательном уровне не урегулировано соотношение здания и нежилого помещения и в ГК РФ отсутствует понятие нежилого помещения. Судебная практика с этим определилась еще довольно давно¹⁵. Окончательно вопрос о соотношении здания и нежилого помещения был решен Пленумом ВАС РФ¹⁶, который указал, что в качестве объектов недвижимости могут существовать либо здание, либо вторичные объекты — помещения. Однако неурегулированность этого вопроса в ГК РФ дает основание для критики такого подхода в научной литературе¹⁷. Если бы ГК РФ все-таки определился с вопросом взаимоотношения здания и помещений, то, возможно, и в судебной практике прекратилась бы чехарда с понятиями «часть», «доля в праве» и «помещение».

В заключение следует сказать, что к безусловно прогрессивным изменениям земельного законодательства относится частичный отказ законодателя от применения принципа единства судьбы земельного участка и объектов недвижимости, что, по всей видимости, явилось результатом мониторинга судебной практики, проводимого Минюстом России.

¹⁴ Постановление Президиума ВАС РФ от 19.04.2011 №14950/10 // СПС «Гарант».

¹⁵ См.: постановление ФАС Северо-Западного округа от 30.07.2003 № А21-71/03-С2.

¹⁶ См.: постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

¹⁷ См.: Рыбалов А. О. Здание или «общее имущество»? // Вестник экономического правосудия РФ. 2015. № 2. С. 138–144.